

**Oświadczenie Pismo wydane przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.,
Zakład Linii Kolejowych w Warszawie Dział ds. Inwestycji,
ul. Chodakowska 50, 03-816 Warszawa**

znak sprawy: IZO1IN.2161.99.2025.JP, UNP:25-402644 z dnia 26 czerwca 2025 roku

dotyczące

opinii zarządcy infrastruktury kolejowej dla uzgodnienia wniosku o ustalenie możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim (na podstawie art. 7 ust. 14 pkt. 4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - Dz. U. z 2024 r. poz. 195) tj.: inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D” z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05 oraz budowie budynku garażowego na części działki ewidencyjnej nr 5/3 w obrębie 0045 11-04; inwestycji towarzyszącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegającej na przebudowie ul. H. Sienkiewicza, od ul. Akacjowej (od granicy działki ewidencyjnej nr 92/2 w obrębie 0046 11-05) do granicy z działkami ewidencyjnymi nr 102/11 w obrębie 0046 11-05 i nr ew. 6 w obrębie 0045 11-04, pasie drogowym drogi gminnej na działkach ewidencyjnych: 92/1 w obrębie 0046 11- 05 oraz części działki nr 128 w obrębie 0045 11-04 Nowy Dwór Mazowiecki. - Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 05.05.2025 r., PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Warszawie jako przedstawiciel zarządcy infrastruktury Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., na podstawie stanowisk branżowych opiniuje pozytywnie możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
Zakład Linii Kolejowych w Warszawie
Dział ds. Inwestycji
ul. Chodakowska 50, 03-816 Warszawa
tel. + 48 22 473 33 00
fax + 48 22 473 35 11
iz.warszawa@plk-sa.pl
www.plk-sa.pl



PKP POLSKIE LINIE KOLEJOWE S.A.

Warszawa, dnia 26.06 2025 r.

IZ01IN.2161.99.2025.JP
UNP:25-402644

NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o.
ul. Rubinowa 2
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki

Dotyczy: opinii zarządcy infrastruktury kolejowej dla uzgodnienia wniosku o ustalenie możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim (na podstawie art. 7 ust. 14 pkt. 4 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – Dz. U. z 2024 r. poz. 195) tj.:

- inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D” z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05 oraz budowie budynku garażowego na części działki ewidencyjnej nr 5/3 w obrębie 0045 11-04;
- inwestycji towarzyszącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegającej na przebudowie ul. H. Sienkiewicza, od ul. Akacjowej (od granicy działki ewidencyjnej nr 92/2 w obrębie 0046 11-05) do granicy z działkami ewidencyjnymi nr 102/11 w obrębie 0046 11-05 i nr ew. 6 w obrębie 0045 11-04, w pasie drogowym drogi gminnej na działkach ewidencyjnych: 92/1 w obrębie 0046 11-05 oraz części działki nr 128 w obrębie 0045 11-04 Nowy Dwór Mazowiecki.

Inwestor: NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o., ul. Rubinowa 2, 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki

Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora z dnia 05.05.2025 r., PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Warszawie jako przedstawiciel zarządcy infrastruktury Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., na podstawie stanowisk branżowych — **opiniuje pozytywnie** możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim pod następującymi warunkami technicznymi:

- w kwestii stanu prawnego, informujemy, że działka ew. nr 124/1 obręb 8-10 Miasto Nowy Dwór Mazowiecki objęta jest w części umową D50. Do pozostałych działek wymienionych we wniosku Inwestora PKP PLK SA nie legitymuje się tytułem prawnym;

- informujemy Inwestora, że w Spółce PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. obowiązuje dokument przyjęty uchwałą Nr 722/2019 Zarządu PKP Polskie Linie Kolejowe z dnia 12 listopada 2019 r. pt. „Linie kolejowe, na których zidentyfikowano potrzebę zachowania rezerwy terenu pod rozbudowę układu torowego”. W ramach w/w dokumentu planistycznego, Spółka realizuje Studium Wykonalności dla zadania pn. „Zwiększenie przepustowości na odcinku Warszawa

Wschodnia - Nasielsk (Kątne/Świercze)" w ramach projektu pn.: „Prace przygotowawcze dla wybranych projektów" w przedmiotowej lokalizacji przewiduje się rozbudowę układu torowego;

- zwracamy uwagę, iż wysokość projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 7 i 8 kondygnacjach nadziemnych (przewidywanych do realizacji w ramach przedmiotowego wniosku), może spowodować, iż istniejące ekrany akustyczne nie będą skutecznie chronić projektowanych obiektów. Podkreślamy, że istniejące ekrany akustyczne mają za zadanie chronić przed hałasem zabudowę mieszkaniową istniejącą, zlokalizowaną w sąsiedztwie wiaduktu. Przy planowaniu nowej zabudowy chronionej akustycznie ww. rozwiązania mogą okazać się nieskuteczne;

- w przypadku planowania lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie czynnej linii kolejowej w szczególności należy mieć na uwadze wymogi art. 53 ust. 3 ustawy o transporcie kolejowym, który stanowi, że budynki mieszkalne należy sytuować poza zasięgiem uciążliwości generowanych przez ruch pociągów. W przypadku spełnienia warunku posadowienia linii zabudowy budynku zgodnie z zapisami art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 697) w strefie oddziaływania czynnej linii kolejowej dla przewidywanej do realizacji inwestycji poza planem miejscowym zagospodarowania bądź z obowiązującym planem zagospodarowania — Inwestora nadal obowiązuje zapis art. 53 ust. 3 przytoczanej ustawy.

Natomiast z tytułu oddziaływania wibracyjnego przejazdami pociągów po czynnej linii kolejowej na projektowaną zabudowę - zdaniem Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., konstrukcja nośna stóp słupów, dachu w/w budynków ma odpowiadać obecnym warunkom jak również planom przyszłej rozbudowy linii kolejowej nr 9 na odcinku Legionowo - Nasielsk

W tym przypadku, na Inwestorze spoczywa obowiązek prawidłowego zaprojektowania i wykonania wszystkich zabezpieczeń eliminujących negatywny wpływ drgań generowanych przejazdami pociągów, zarówno na konstrukcję budynków, jak i na ludzi przebywających w pomieszczeniach usytuowanych w budynkach znajdujących się w potencjalnej strefie oddziaływania, zgodnie z aktualnie obowiązującymi dokumentami normatywnymi tj.:

- PN-85/B-02170 „Ocena szkodliwości drgań przekazywanych przez podłoże na budynki”,
- PN-88/B-02171 „Ocena wpływu drgań na ludzi w budynkach”.

Zasadność wprowadzenia ww. zapisów wynika z następujących regulacji prawnych:

— Art. 53 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 697, ze zm.):

- ust. 1 „Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego”.
- ust. 2 „Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4”.
- ust. 3 „Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych”.

— Art. 5 ust. 1, pkt 1, lit. e) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.):

- obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniającej ochronę przed hałasem.

— zapisów § 325 ust. 1, 2 i § 326 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. 2015 poz. 1422 z późniejszymi zm.), który stanowią:

- § 325 ust. 1 „Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia”.

- § 325 ust. 2 „Budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacyjności przegród zewnętrznych”.

- § 326 ust. 1 „Poziom hałasu oraz drgań przenikających do pomieszczeń w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, z wyłączeniem budynków, dla których jest konieczne spełnienie szczególnych wymagań ochrony przed hałasem, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz oceny wpływu drgań na ludzi w budynkach”.

- należy uzupełnić dokumentację o analizę stanu jakości środowiska poprzez opracowanie operatu akustycznego uwzględniającego istniejące i potencjalne oddziaływania na obszar inwestycji, uwzględniające również oddziaływanie skumulowane hałasu kolejowego i drogowego. W operacie powinny zostać uwzględnione również plany inwestycyjne Spółki, wiążące się ze zwiększeniem natężenia ruchu. W przypadku, gdy wykazane zostanie występowanie przekroczeń, należy zaproponować skuteczne zabezpieczenia wraz z potwierdzeniem ich właściwej skuteczności Inwestor decydując się na zabudowę przedmiotowych działek zabudową mieszkaniową powinien przedstawić dokumentację potwierdzającą, że teren inwestycji, po jego zagospodarowaniu w przewidziany we wniosku sposób będzie skutecznie chroniony przed hałasem.

- tereny na którym planuje się realizację przedmiotowej inwestycji, zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, przez który przebiegają linie kolejowe Nr 9 Warszawa Wschodnia – Gdańsk Główny, szlak Legionowo – Nasielsk, na którym średniodobowe natężenie ruchu pociągów w 2022 roku wynosiło 208 pociągów (z czego ok. 10% stanowiły pociągi towarowe);

- Inwestor decydując się na zabudowę przedmiotowej działki zabudową mieszkaniową powinien przedstawić właściwym organom dokumentację potwierdzającą uwzględnienie wymogów prawa powszechnie obowiązującego oraz wymogów prawa miejscowego, o których mowa w przedmiotowym piśmie, a także dokumentację potwierdzającą, że teren inwestycji,

po jej zagospodarowaniu w przewidziany we wniosku sposób będzie skutecznie chroniony przed hałasem;

- ryzyko usytuowania inwestycji w sąsiedztwie linii kolejowych w aspekcie ewentualnych uciążliwości związanych z ruchem pociągów (np. hałas, drgania) powinien ponosić Inwestor, który to powinien zostać zobowiązany do zaproponowania i zrealizowania rozwiązań eliminujących negatywny wpływ hałasu i drgań pochodzących od linii kolejowej. Należy zobowiązać Inwestora do wprowadzenia odpowiednich zabezpieczeń przed hałasem całego terenu inwestycji;

- zaproponowane środki minimalizujące powinny wynikać z wykonanych opracowań w tym zakresie, tj. operatu akustycznego, który potwierdzi również ich właściwą skuteczność. Zaprojektowane rozwiązania powinny uwzględniać istniejącą infrastrukturę kolejową. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. jako zarządca narodowej sieci linii kolejowych nie może ponosić konsekwencji wynikających z lokalizacji zabudowy podlegającej ochronie akustycznej w zbyt bliskiej odległości od czynnych linii kolejowych;

- Inwestora obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych i ścieków do kolejowych urządzeń odwadniających i na obszar kolejowy (Inwestor musi uwzględnić warunki hydrologiczne gruntu);

- w przypadku nasadzeń drzew należy przewidzieć nasadzenia gatunków typu *Acer-Klon* w odmianach, *Quercus* – Dąb w odmianach, *Tilia* – Lipa w odmianach. Nasadzenia krzewów o wysokości max. 1,5m, które w przyszłości nie będą zagrażać prowadzeniu ruchu kolejowego.

Zgoda Spółki PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. na realizację w/w inwestycji obligowana jest obowiązkiem - że w przypadku budowy lub przebudowy infrastruktury kolejowej lub zaistnienia innych istotnych okoliczności spowodowanych potrzebami kolejowymi, Inwestor i jego prawni następcy zobowiązani będą do przebudowy części swojej infrastruktury w terenie kolejowym lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, własnym staraniem i na własny koszt, w terminie wskazanym przez inwestora budowanej/ przebudowywanej infrastruktury torowej w ramach realizacji modernizacji linii kolejowej.

Niniejsza opinia wydawana jest celem przedłożenia jej we właściwych organach administracji. Niniejsza opinia nie uprawnia do rozpoczęcia prac budowlanych.

Niniejsza opinia nie zwalnia Inwestora oraz jednostki projektowej od odpowiedzialności za sporządzony projekt.

Za poprawność rozwiązań technicznych oraz zgodność z przepisami odpowiada jednostka projektowa.

Za powyższą opinię od wnioskodawcy zostanie pobrana opłata zgodnie z obowiązującym cennikiem w PKP PLK S.A. Zakładzie Linii Kolejowych w Warszawie.

ZASTĘPCA DYREKTORA
ds. Eksploatacyjnych

Michał Koperski

Do wiadomości:

- Sekcja Eksploatacji Warszawa Wschód
- Dział IZ01EK w miejscu

Opracował:

Specjalista Jacek Porębski

Nr tel. +48 797 305 564

e-mail: jacek.porebski@plk-sa.pl

